



DEPARTAMENTO DE ARQUITECTURA

Montevideo, 13 de enero de 2017.

De: Ayte. Arq. N.Cascallares / Arq. Victoria Mantero.
Para: Arq. Cesar Padilla.

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS PARA EL LLAMADO A LICITACIÓN PARA EL ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE EN LA CIUDAD DE MALDONADO CON DESTINO A HOGAR INFANTIL.

CONDICIONES DE HABITABILIDAD Y ADAPTABILIDAD PROGRAMÁTICA

1. UBICACIÓN

El inmueble debe ubicarse en la ciudad de Maldonado, en el departamento de Maldonado.

2. TIPOLOGÍA

Por tratarse de un centro de atención infantil el inmueble deberá contar como mínimo con las siguientes comodidades:

- *Cinco (5) habitaciones con destino a dormitorios.*
- *Cocina amplia.*
- *Dos (2) baños completos.*
- *Living o estar.*
- *Comedor.*
- *Una (1) habitación para Despensa.*
- *Una (1) habitación para lavadero.*
- *Patio, fondo o jardín.*
- *Una (1) sala para Administración.*

Se valorará especialmente si el inmueble contara además con 1 habitación más que pueda ser utilizada como dormitorio; otra habitación que pueda ser utilizada como dirección; otro baño completo (contabilizando 3 en total); jardín o patio de amplias dimensiones.

Todos los espacios habitables y la cocina deberán contar con iluminación y ventilación natural. Se valorará especialmente, que la iluminación y ventilación excedan el mínimo reglamentario.

Los locales de servicio (baños) podrán ventilar en forma mecánica.

El inmueble puede desarrollarse en dos niveles siempre que la escalera de acceso al segundo nivel sea reglamentaria.

3. ESTADO DE CONSERVACIÓN

El inmueble ofrecido deberá entregarse en perfecto estado de conservación y uso, sin filtraciones de agua ni humedades, ni deterioros de revoque, pintura y pavimentos.

Deberá tener buena iluminación y ventilación natural.

Las aberturas y equipamiento deberán funcionar correctamente, asegurando movimiento, maniobra y estanqueidad.

Los cerramientos exteriores (muros y cubiertas) deberán asegurar un correcto aislamiento térmico y acústico de acuerdo a los nuevos parámetros establecidos en la normativa municipal vigente.

Todas las instalaciones (eléctricas y sanitarias) se deberán encontrar en perfecto estado de funcionamiento y cumplir con la normativa correspondiente. La instalación sanitaria deberá contar con habilitación comercial. La instalación eléctrica deberá ser embutida y cumplir con lo establecido en el reglamento de U.T.E.

Los planos deben estar aprobados por la Intendencia de Maldonado y con todas las reformas y ampliaciones que pudiera tener totalmente regularizadas.

Serán de parte del propietario todos los trabajos de mantenimiento y reparación de la infraestructura del inmueble, como instalación sanitaria, eléctrica, impermeabilización, revocos, revestimientos, etc. siempre que el deterioro no sea provocado por el mal uso.

4. DOCUMENTACIÓN

Además de lo establecido en el Pliego de Condiciones Particulares en la oferta se deberá presentar:

- Planos del inmueble (de todos los niveles involucrados): plantas y alzados de albañilería, plantas de instalaciones.
- para la instalación eléctrica, certificado firmado por técnico autorizado junto con una memoria descriptiva que avale el cumplimiento del reglamento vigente de UTE.
- Detallar el costo de gastos comunes y cualquier otro gasto asociado al arrendamiento que no forme parte de costo del mismo.

Previo a la adjudicación se solicitará a los pre-adjudicatarios la siguiente documentación:

- Memoria descriptiva en formato Declaración Jurada Caracterización Catastral.
- Croquis de las construcciones en régimen común o en caso de PH cuando ocupan parcialmente más de una unidad o si hay reformas.
- Fotocopia de plano de mensura.
- Fotografías de fachada e interiores.

5. CRITERIOS DE EVALUACIÓN

Las ofertas se evaluarán de acuerdo a lo dispuesto en el TOCAF, en base al siguiente criterio de valoración según el factor de predominio establecido en la ecuación resultante:

CONDICIONES DE HABITABILIDAD (A)	VALORACIÓN ECONÓMICA (B)	Ecuación resultante	
60	40	$P=(60xA+40xB)/100$	Es más importante A que B

Se considerará más ventajosa la oferta cuya propuesta sea considerada apta y alcance el máximo puntaje P.

Determinación del puntaje B (máximo 100 puntos)

La CAA realizará el estudio de la estructura económica de la oferta.

Determinación del puntaje A (máximo 100 puntos)

En la determinación del puntaje A, intervienen los siguientes parámetros con la correspondiente puntuación.

1. Ubicación: hasta un máximo de 20 puntos.

Se valorará la cercanía a la ubicación actual del centro (Calle Grossy esq. San Carlos).

2. Tipología: hasta un máximo de 50 puntos.

Se valorará que el inmueble no solo cuente con los locales mínimo sino también con los locales adicionales. (baño extra, 2 habitaciones, jardín).

También se valorará la buena calidad de los locales y muy especialmente que la iluminación y ventilación naturales excedan los mínimos reglamentarios.

3. Estado de conservación e infraestructura: hasta un máximo de 30 puntos.

Se valorará aquellos inmuebles que además de estar en perfecto estado de conservación y uso requieran el mínimo de intervención para la instalación del hogar.

Lo expresado anteriormente es sin perjuicio de lo que la Dirección del programa entiendan pertinente informar considerando otros aspectos no técnicos que sean de relevancia para la el llamado arrendamiento.

Victoria Mantero
Arquitecta